

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-428/178, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 04.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
120/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

**Klage på avslag på søknad om bruksendring - gbnr 428/178 Kvalheim nedre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/3289, datert 20.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 30.06.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan med arealformål Fritidsbustad for bruksendring til bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19- 2.

Søknad om løyve til bruksendring vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 21 – 1 bokstav d jf. bokstav a»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 120/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/3289, datert 20.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 30.06.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan med arealformål Fritidsbustad for bruksendring til bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19- 2. Søknad om løyve til bruksendring vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 21 – 1 bokstav d jf. bokstav a»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 706/23

Tiltak: Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: gbnr. 428/178

Adresse: Marøyvegen 156B, 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Pål Eirik Woldseth

Klagar: Atle Sundal på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak om avslag på søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad. Fritidsbustaden er ein seksjonert med BRA er opplyst til å vere 56,5m² og BYA 272m².

Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og serviceområde i RP for Kvalheimsneset.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket ble sendt ut den 30.06.2023. Klagen er mottatt den 20.07.2023 og er innen fristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

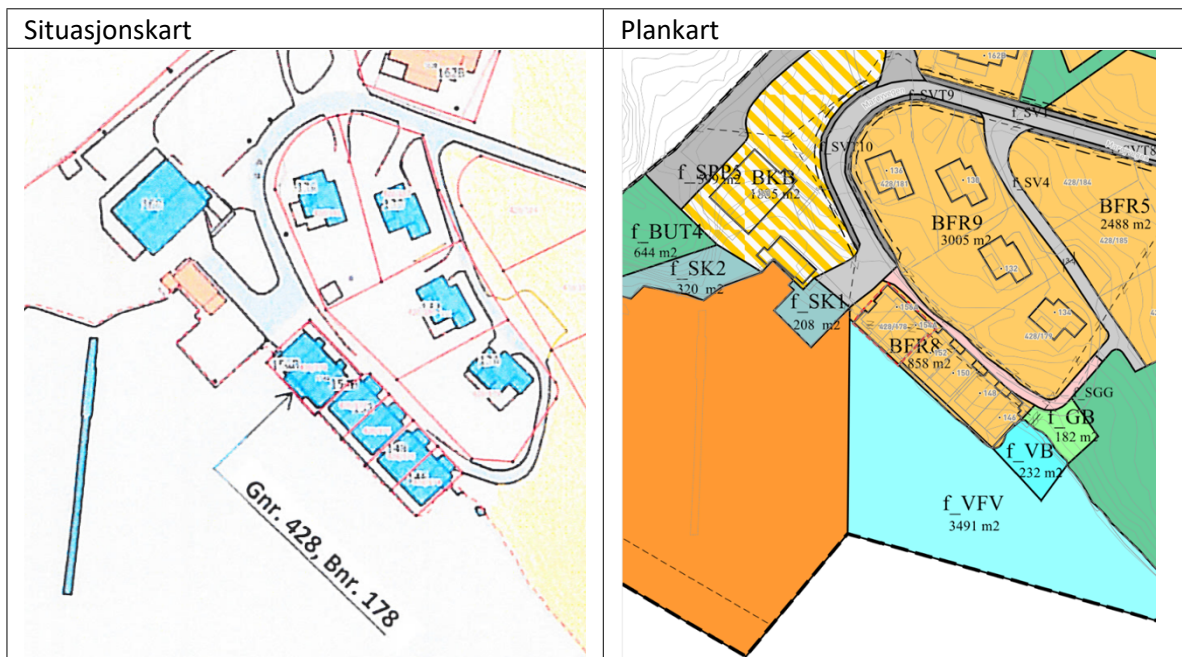
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde (Planid: 126020170001000) er definert som fritidsbustadar.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål fritidsbustader.

Kart/foto



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Vi viser til søknad om bruksendring 21.04.23 og avslag på søknad om bruksendring datert 30.06.23. På vegne av tiltakshaver klages herved på avslaget.

Det ble søkt om permanent bruksendring fra fritidsbustad til bustad for seksjon 4 i Sameiet Marøyvegen 154-156. Tiltakshaver kjøpte rorbuleilighet av Kvalheim Fritidsenter AS i 2020. Han trives så godt i Alver kommune at han har solgt huset sitt i Bergen og ønsker å bo permanent i Marøyvegen 156 B.

Leiligheten, seksjon 4 i Sameiet søkes bruksendret fra: 161-Fritidsbustad til bustad: 136-Bustad - Andre småhus med 3 boliger eller mer.

Tiltakshaver var i kontakt med Alver kommune før innsending av søknad om bruksendring. Han ble fortalt det måtte søkes om bruksendring av en kompetent, ansvarlig søker, og at det var kurant å gi tillatelse dersom søknaden var korrekt. Tiltakshaver ble svært overrasket og forbauset da Alver kommune gav avslag på søknaden. Innsendt søknad var helt korrekt.

Tiltakshaver er enslig og har voksne barn som bor for seg selv. Han har ikke eller vil heller ikke få barn i barnehage eller på skole. Ved å godkjenne bruksendring vil tiltakshaver skatte til Alver kommune.

Alver kommune vil få økonomiske gevinster ved å gi tillatelse til bruksendring.

I avslaget mener ansvarlig søker at administrasjonen legger altfor stor vekt på at det må gis dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen. I godkjent reguleringsplan er arealformålet Fritidsbustader. En eier av en fritidsbustad kan bo så ofte og lenge som ønskelig i et år. Det er ingen begrensning i hvor lang tid en eier kan bo i fritidsbustaden eller leie ut fritidsbustaden.

I denne saken har tiltakshaver ikke lenger en bolig i Bergen; den er nettopp solgt. Det er forskjellen mellom tiltakshaver og de andre eierne av fritidsbustader i området. Samtlige andre har sin egen, faste bopel.

Tiltakshaver behøver en fast bopel. Han ønsker ikke å eie/ leie bopel i Bergen. Derfor har han søkt om bruksendring fra fritidsbustad til bustad.

Som nevnt foran så vil Alver kommune få økonomiske fordeler av en slik bruksendring ift skatteinntekter.

Så det er totalt uforstående for ansvarlig søker at det er blitt gitt avslag på søknaden om bruksendring.

Søknad om dispensasjon

I behandling av søknaden skal Alver kommune vurdere fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Fordeler med å gi dispensasjon.

- Ingen naboer har protestert på nabovarselet.
 - Området er tilrettelagt med offentlig vann og godkjent, privat avløpsanlegg med septiktanker og utslippsledning. Teknisk infrastruktur er som for bustader.
 - Eiendommen har parkeringsplass, og det er godkjente gjesteparkeringsplasser.
 - Tiltakshaver trives i Alver kommune og ønsker sterkt å få fast bopel her
 - Tiltakshaver er svært interessert i fiske-, båt- og friluftsliv. Det har han rikelig tilgang til fra Marøyvegen 156 B.
 - Det er en fordel for andre eiere av fritidsbustader at det bor en person fast som kan se til fritidsbustader og båter.
 - Alver kommune vil tjene økonomisk på å gi dispensasjon.
- Ulemper med å gi dispensasjon.
 - Det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen, og det er herved gjort. Alver kommune vektlegger i altfor stor grad dispensasjon fra reguleringsplanen. Dette er et engangstilfelle som ikke vil skape presedens.

Verken hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra eller hensynene i lovens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjoner vurderes av ansvarlig søker som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Omsynet bak detaljreguleringsplanen for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde er å gje konkrete føringar for kva området skal brukast til, primært for å leggja til rette for at området blir eit attraktivt fritids- og turistformål. I den aktuelle reguleringsplanen er det ingen område avsett til bustad.

Det følgjande går fram av planskildringa:

Intensjonen med planforslaget

Hovudformålet med planen er å leggja til rette for vidare utvikling av området som fritidsenter med hovudvekt på private fritidsbustader med frivillig utleigedel, samt restaurant/felles anlegg, småbåtanlegg og opparbeiding av uteområde med ballplass og leikeplassar.

I denne saka vurderer administrasjonen at omsynet bak arealføremålet Fritidsbustad vært vesentleg tilsidesett dersom ein opnar for å kunne etablere bustader i området.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at detaljreguleringsplanar er nøye utarbeid og vedtatt politisk. Reguleringsplanar er bindande planar for kva slags bebyggelse og arealbruk som kan finne stad innanfor eit avgrensa område. Reguleringsplanar er viktige reiskap for kommunen sin evne til å leggja til rette for ein heilskapleg utbygging og arealforvaltning. Desse skal som utgangspunkt ikkje fråvikast utan at det ligg tungtvegande grunner føre.

I dette tilfellet har tiltakshavar påpeikt at fordelande ved å fråvike reguleringsplan er at ein person bur fast i området og kan føra tilsyn med andre fritidsbustadar og eigendelar som båtar og liknande.

Kommunen vurderer at det er ein ulempe å gje dispensasjon som tilsidesett arealføremål i reguleringsplan. Når eit område er vurdert avsett til ein type føremål skal det nyttast til dette. Dersom kommunen gjeve dispensasjonar frå føremålet kan det bidra til å uthula hensikta og funksjonen til ein reguleringsplan. Ein dispensasjon slik den er søkt om i denne saka vil og kunne skape presedens for andre eigedommar/fritidsbustadar i planområdet. Dersom bruken av området skal endrast til dømes til heilårsbustad, så bør det skje gjennom ein ny planprosess der ein får vurdert verknad og dei interesser som gjer seg gjeldande for området samla sett.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplanens arealføremål ikkje er oppfylt.

I klageomgangen argumenterer klagar med at tiltakshavar hadde vore i kontakt med Alver kommune før innsending av søknad og fått beskjed at det var «kurant» å gje tillatels så lenge søknaden var «korrekt». Tiltakshavar har ikkje lenger sin bustad og ynskjer å busette seg i Alver. Det nemnast og at eigarar av fritidsbustader uansett kan nytte deira fritidsbustader hele året.

Kommunedirektøren sin vurdering:

Utfallet i dispensasjonssøknader kan aldri forskotterast da det avhenger av konkret ein vurdering av dei aktuelle føresegn det søkjast dispensasjon frå og dei argumenta unntaket begrunnes med. At ein søknad er «korrekt» eller komplett får ingen verknad på sakas utfall. Det forkortar derimot sakshandsamingstida da søknaden ikkje trengst å supplerast med fleire opplysningar før administrasjonen kan foreta ein realitetsvurdering.

At ein fritidsbustad i teorien kan nyttast til anna enn kva det er godkjent til kan ikkje vektleggjast i vurderinga av om det skal bruksendrast til heilårsbustad.

Private førehald, slik som at ein ynskjer å busette seg i Alver, kan heller ikkje vektleggjast nemneverdig i denne vurderinga.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens

- utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
 4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
 5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
 6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
 7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
 8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
 9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
 10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
 11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

20.07.2023	Klage på avslag bruksendring - gbnr 428/178 snr 4 Kvalheim nedre	1967722
03.07.2023	Avslag på søknad om bruksendring - gbnr 428/178 Kvalheim nedre	1959606
25.04.2023	Søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 428/178 snr 4 Kvalheim nedre	1915659
25.04.2023	Nabovarsel	1915662
25.04.2023	Kvittering nabovarsel	1915661
25.04.2023	Situasjonsplan	1915663
25.04.2023	Tegning ny fasade - Rorbuer Sameiet	1915664
25.04.2023	Tegning ny plan - Rorbuer Sameiet	1915665
25.04.2023	Tegning nytt snitt - Rorbuer Sameiet	1915666
25.04.2023	Følgrebrev	1915667